

**TÄGLICH DIESEN AUSBLICK GENIESSEN**



Ausblick I

**Objektnummer: 0001010843**

**Eine Immobilie von Raiffeisen Immobilien Vermittlung**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Mehrfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3386 Windschnur
<b>Baujahr:</b>	1968
<b>Wohnfläche:</b>	143,00 m²
<b>Nutzfläche:</b>	50,00 m²
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Garten:</b>	718,00 m²
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>G</b> 261,90 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>F</b> 3,69
<b>Kaufpreis:</b>	260.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises plus USt.

## Ihr Ansprechpartner



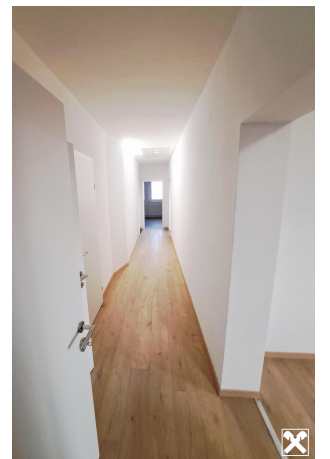
**Thomas Plesiutschnig**

Raiffeisen Immobilien Vermittlung Ges.m.b.H  
Friedrich-Wilhelm-Raiffeisen-Platz 1  
1020 Wien

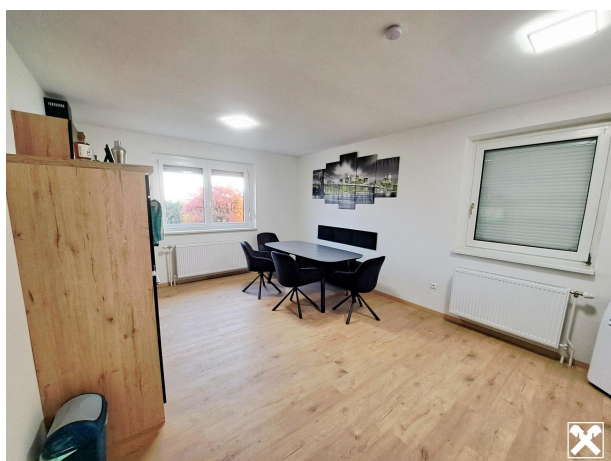
T +43517517  
H +43 664 60 517 517 64





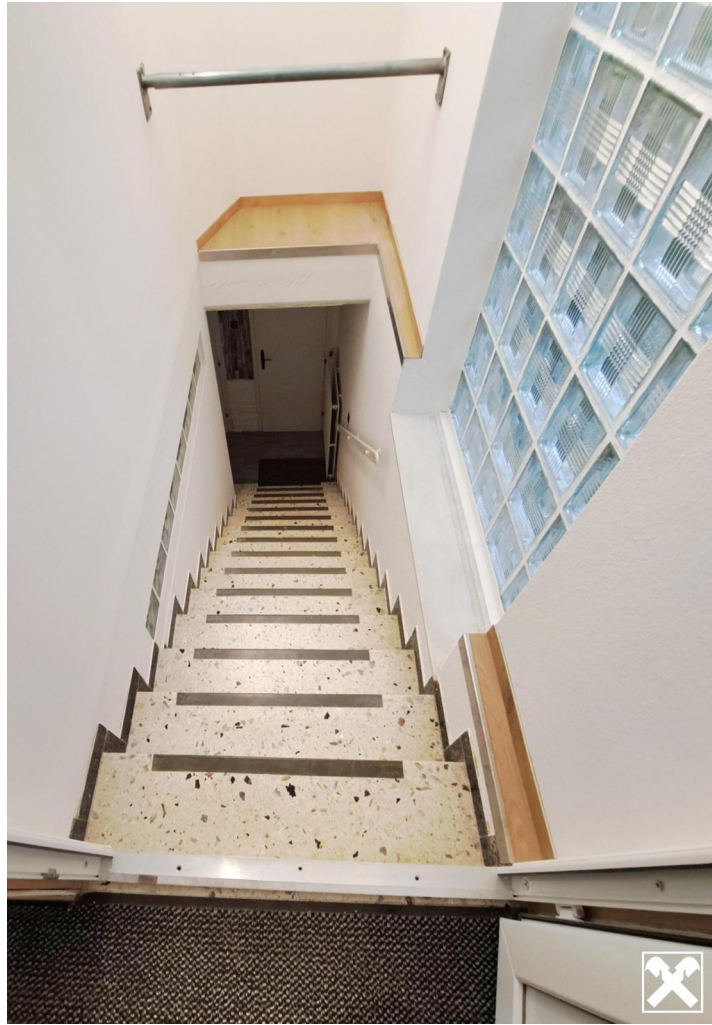














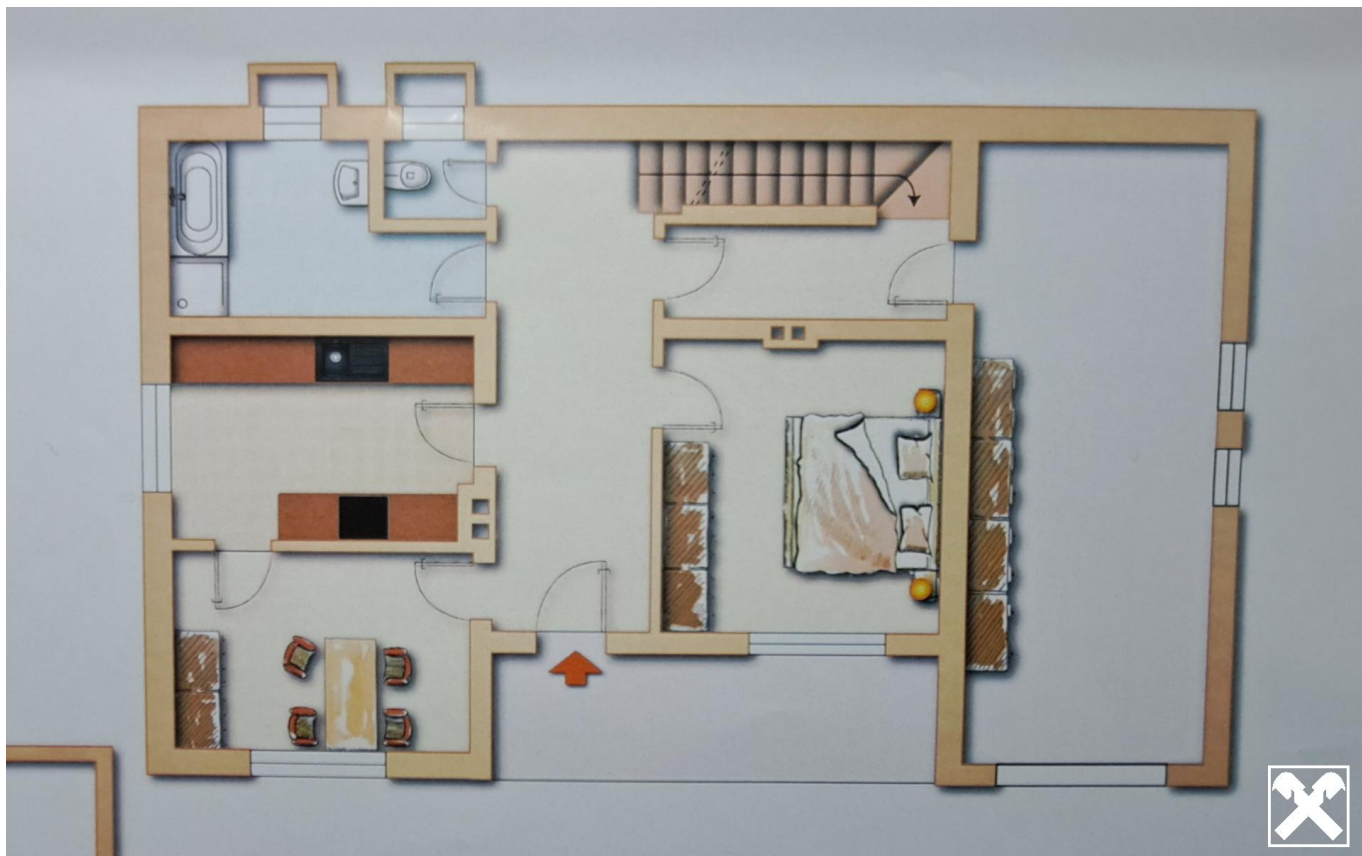






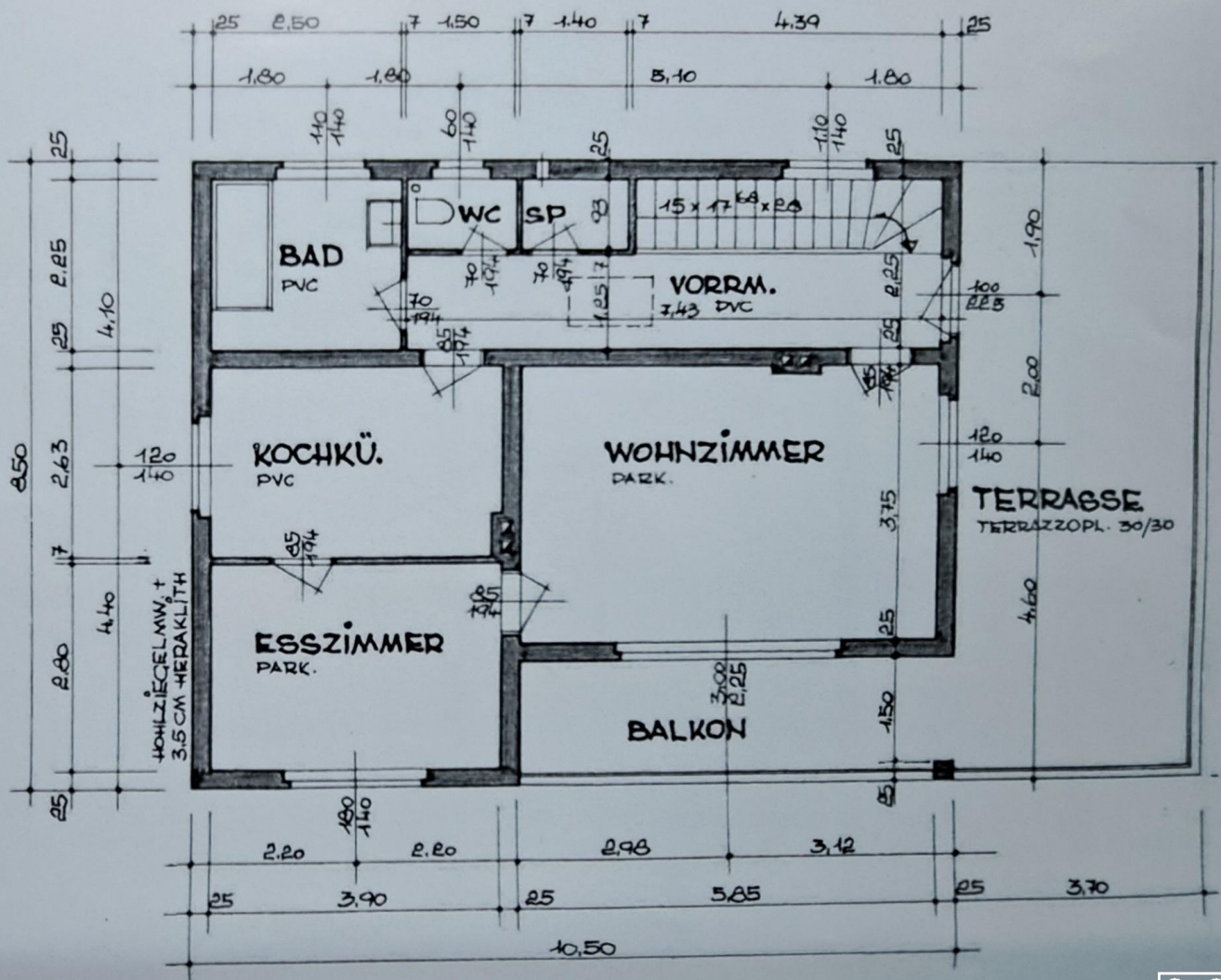






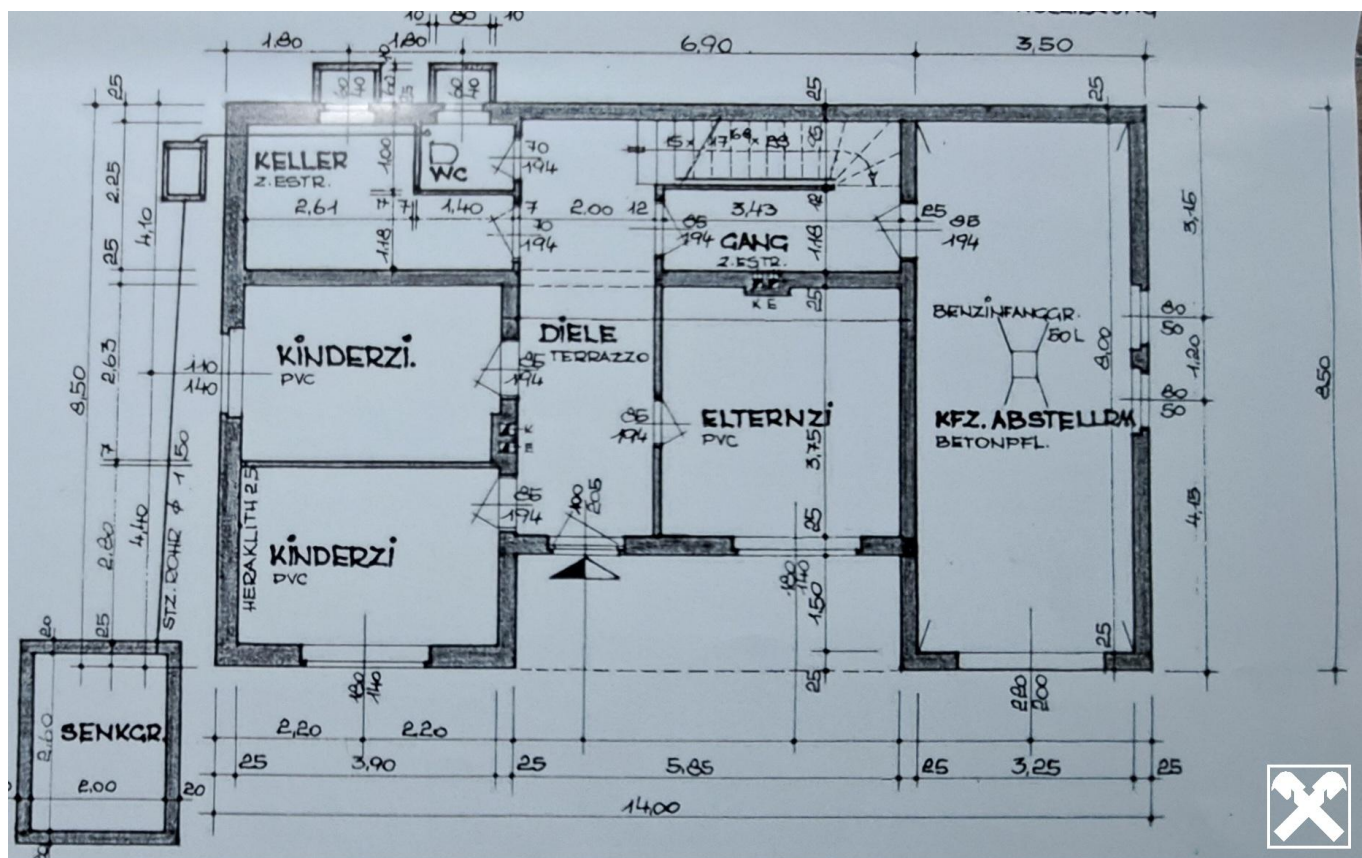




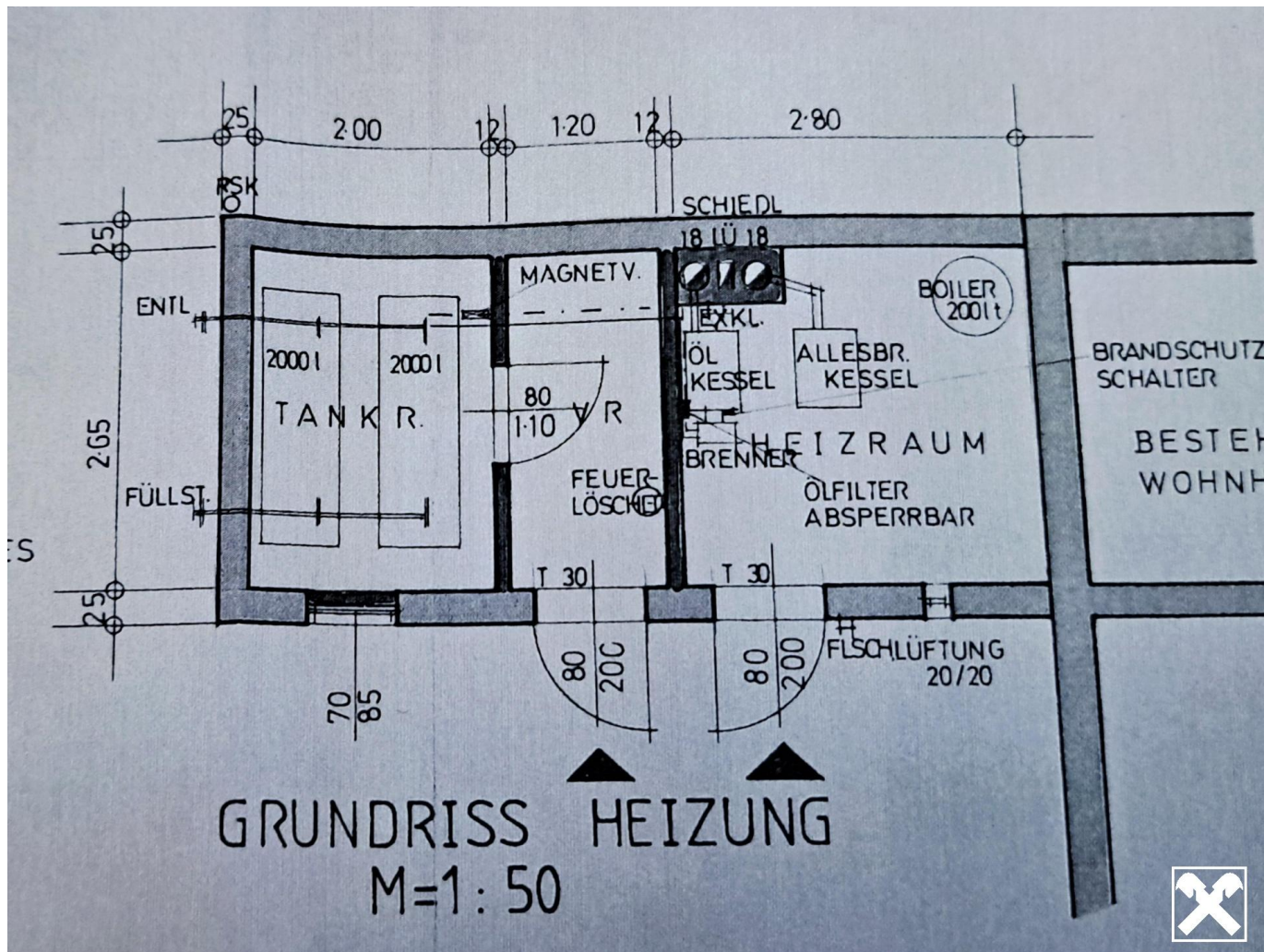


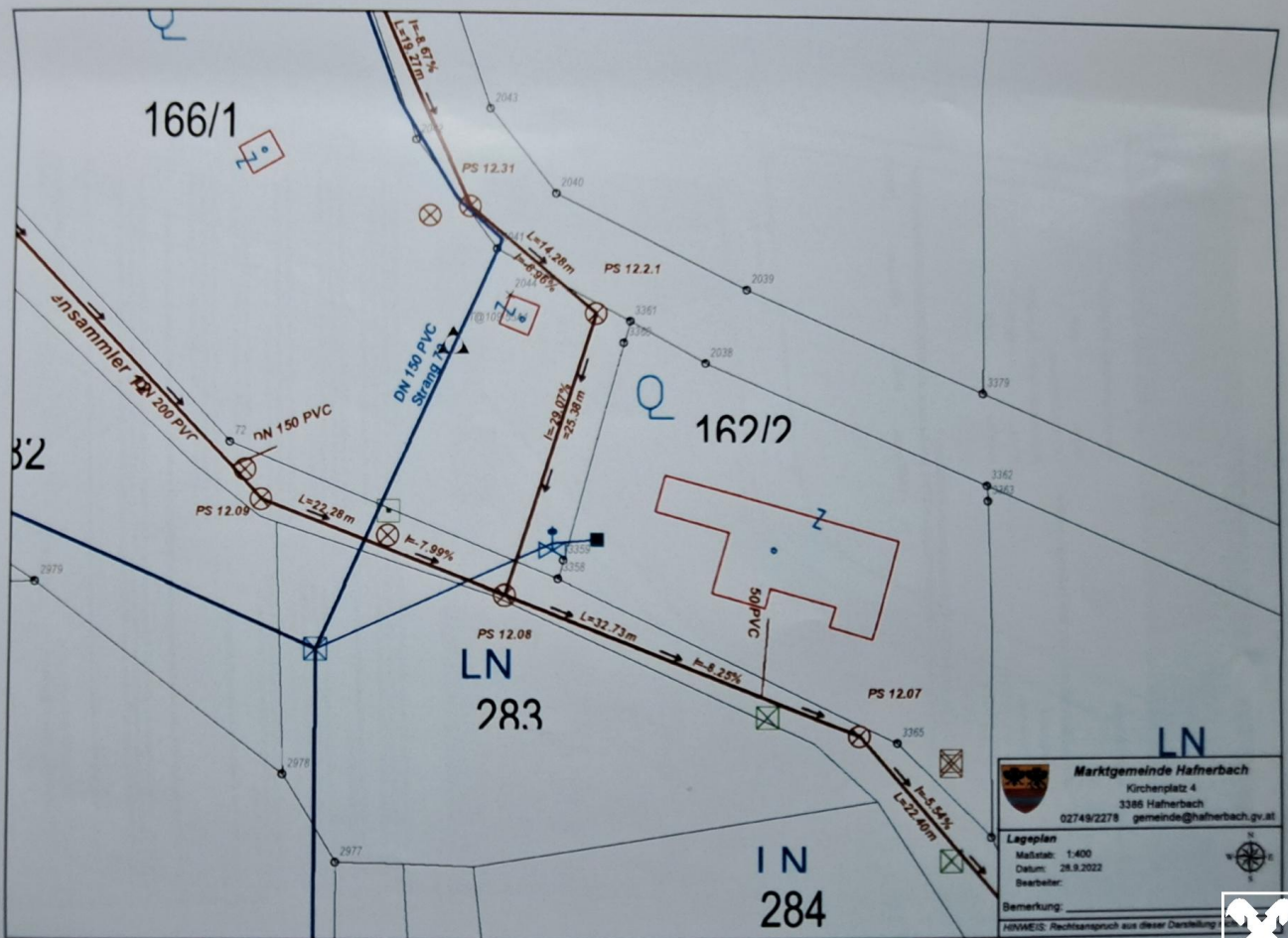
PROJEKTION











**LN**

**Marktgemeinde Hafnerbach**  
Kirchenplatz 4  
3385 Hafnerbach  
02749/2278 gemeinde@hafnerbach.gv.at

**Lageplan**  
Maßstab: 1:400  
Datum: 28.9.2022  
Bearbeiter:

**Bemerkung:**

HINWEIS: Rechtsanspruch aus dieser Darstellung







# Objektbeschreibung

? **Mehrfamilienhaus in 3386 Windschnur**

**Besichtigungen ab 27.10.2025 - nur mit Anmeldung möglich!!**

? **Lagebeschreibung**

Das Objekt liegt in Windschnur, einer ruhigen und charmanten Katastralgemeinde im Gemeindegebiet von St. Pölten. Die Lage besticht durch ihre ländliche Umgebung, eine leichte Hanglage mit herrlichem Weitblick über Wiesen und Felder sowie eine angenehme Nachbarschaft mit Einfamilienhäusern und landwirtschaftlichen Anwesen.

Trotz der ruhigen Lage profitiert die Immobilie von einer guten verkehrstechnischen Anbindung.

Im näheren Umfeld befinden sich:

- Nahversorger (Bäckerei, Supermarkt, Bank, Postpartner) in rund 3–5 Minuten Fahrzeit
- Kindergarten und Volksschule im benachbarten Ort
- Ärzte und Apotheke in wenigen Kilometern Entfernung
- Freizeitmöglichkeiten wie Rad- und Wanderwege, Reitmöglichkeiten und Sportanlagen in der Umgebung

Die erhöhte Lage bietet einen sensationellen Ausblick und schafft ein Wohngefühl inmitten der Natur – ideal für alle, die Ruhe und Privatsphäre suchen, ohne auf städtische Infrastruktur verzichten zu müssen.

## Objektdaten

- Objektart: Mehrfamilienhaus
- Baujahr: 1968
- Grundfläche: ca. 878 m<sup>2</sup>
- Wohnfläche: ca. 143 m<sup>2</sup>
- Nutzfläche Nebengebäude: ca. 25 m<sup>2</sup>
- Garage: ca. 26 m<sup>2</sup>
- Loggia: ca. 8,8 m<sup>2</sup>
- Lage: leichte Hanglage



## **Raumaufteilung**

- 2 Küchen
- 3 Schlafzimmer
- 2 Badezimmer
- 2 Wohnzimmer
- 2 WC
- Loggia (8,8 m<sup>2</sup>)

Obergeschoss: komplett renoviert

Erdgeschoss: derzeit in Renovierung

## **Ausstattung & Technik**

- Öl-Zentralheizung
- SAT-Anlage
- Anschluss an Ortswasser, Kanal und Strom
- Brunnen in der Garage

## **Besonderheiten**

- Großzügiges Grundstück mit Nebengebäuden und Garage
- Loggia mit Weitblick
- Südhang
- Getrennte Wohneinheiten – ideal für Mehrgenerationennutzung oder Vermietung

Freue mich auf eine baldige Anfrage, damit sie die restlichen Unterlagen erhalten und einen persönlichen Besichtigungstermin vereinbaren können.

## **Kontakt**

**Thomas Plesiutschnig, akad. IM**

**Tel.: 0664 / 60517 51764**

**E-Mail: [thomas.plesiutschnig@riv.at](mailto:thomas.plesiutschnig@riv.at)**